MEDAN DAMAI SDN. BHD.

lwn.

CHANG NAM LAI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
TUAN LOW HOP BING, PK
[SAMAN PEMULA NO. S1-24-401-94]
20 OKTOBER 1994

UNDANG-UNDANG TANAH: *Kaveat persendirian - Perjanjian bertulis untuk membangunkan tanah - Samada boleh melahirkan kepentingan yang boleh dikaveatkan - Kepentingan plaintif keatas tanah - Samada satu isu yang perlu dibicarakan - Samada status quo tanah patut dikekalkan sehingga isu dibicarakan - Kanun Tanah Negara s. 323(1)(a).*

Defendan memohon untuk mengenepikan satu perintah Mahkamah yang melanjutkan satu kaveat persendirian yang dimasukkan oleh plaintif terhadap sebidang tanah (Lot 2038). Fakta menunjukkan bahawa defendan terikat dengan satu perjanjian bertulis dengan plaintif bertarikh 18 Oktober 1983 untuk membangunkan lot 2038 kepada satu estet perumahan dan akibatnya plaintif telah membelanjakan sejumlah besar wang untuk menyiapkan kerja-kerja tapak bagi pembangunan lot tersebut. Plaintif berhujah bahawa berdasarkan perjanjian ini mereka mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan ke atas lot 2038 dan oleh itu kaveat berkenaan tidak harus diketepikan. Defendan pula berhujah bahawa perjanjian tersebut telah pun ditamatkan melalui satu surat penamatan bertarikh bertarikh 2 Februari 1994 dan dengan itu plaintif tidak mempunyai apa-apa lagi kepentingan ke atas lot tersebut untuk melanjutkan kaveat mereka.

Di hadapan Yang Arif Hakim soal penting yang timbul ialah samada perjanjian bertulis 18 Oktober 1983 di sini boleh melahirkan satu caveatable interest ke atas tanah di sisi undang-undang, dan jika ya, samada plaintif, dalam halkeadaan kes ini, mempunyai kepentingan yang sedemikian.

Diputuskan:

[1] Perjanjian yang melibatkan atau menjejaskan kepentingan ke atas tanah boleh melahirkan kepentingan yang boleh dikaveatkan. Dalam kes ini perjanjian bertarikh 18 Oktober 1983 menunjukkan bahawa bukan sahaja plaintif telah membayar sebahagian besar dari harga jualan berkenaan, tetapi mereka juga telah diberi "sole and exclusive right" untuk membangun tanah tersebut dan seterusnya untuk berkongsi keuntungan dengan defendan. Perjanjian tersebut melibatkan penjualan rumah-rumah termasuk tanah kepada bakal pembeli yang mana akan memberi kesan kepada pendaftaran atau pun entry ke atas dokumen hakmilik tanah tersebut. Oleh yang demikian plaintif mestilah dianggap sebagai mempunyai kepentingan yang boleh dikaveat ke atas tanah tersebut.

[2] Plaintif juga, sebagai pengkaveat, telah membuktikan bahawa mereka mempunyai suatu tuntutan kepada kepentingan dalam hartanah yang memang telah menimbulkan satu soalan yang serius untuk dibicarakan iaitu, samada perjanjian tersebut telah tamat. Plaintif juga telah menunjukkan bahawa atas imbangan kesesuaian, adalah lebih baik untuk memelihara *status quo* hingga perbicaraan tindakan ini dengan menegah defendan daripada melupuskan hartanahnya kepada pihak ketiga. Dengan demikian, kaveat tersebut patutlah diteruskan sehingga perbicaraan tindakan ini.

[Permohonan defendan ditolak]

Kes-kes yang dirujuk:

Inter-Continental Mining Co. Sdn. Bhd. v. Societe Des Etains De Bayas Tudjuh [1974] 1 MLJ 145, 148

Eng Mee Yong & Ors. v. Letchumanan [1979] 2 MLJ 212

Wazuraiyah Bte. Mohamed v. Megat Najmuddin & Ors. [1986] 2MLJ 379, 381

Perundangan yang dirujuk:

Kanun Tanah Negara, s. 323(1)(a)

Bagi pihak plaintif - Wong Yin Voon; T/n T.C.Chong & Rakan-rakan

Bagi pihak defendan - Bryan Shankar; T/n Khalid, Chung & Shankar

PENGHAKIMAN

Low Hop Bing PK:

Permohonan (kandungan 7) melalui saman dalam kamar adalah permohonan defendan untuk, di antara lain mengenepikan perintah bertarikh 27 Mei 1994 yang melanjutkan kaveat persendirian berdaftar No. 1514/91 Jilid 64 Folio 8 ("kaveat tersebut") yang dimasukkan oleh plaintif ke atas tanah pegangan EMR 4147 Lot 2038, Mukim Cheras ("tanah tersebut").

Defendan mengatakan perjanjian bertarikh 18 Oktober 1993 yang dibuat di antara defendan sebagai tuan tanah dan Holian Holdings Bhd. telah ditamatkan dan tidak berkesan lagi.

Defendan telah menerima pembayaran gantirugi yang dibayar oleh plaintif dari 18 Oktober 1988 sehingga 31 Disember 1991 sebagai gantirugi tertentu (“liquidated damages) akibat kegagalan plaintif untuk mendapatkan kelulusan pihak berkuasa berkenaan dengan penukaran kegunaan tanah, pembahagian tanah, penyatuan tanah tersebut dengan tanah-tanah yang lain serta kebenaran untuk pelan bangunan bagi rumah-rumah yang sepatutnya didirikan dalam tempoh masa yang diperuntukkan di dalam Fasal 6 perjanjian tersebut. Mengikut Fasal 6 perjanjian tersebut, lanjutan terakhir/muktamad bagi mendapatkan kesemua kelulusan tersebut adalah sehingga 17 Oktober 1989. Defendan mengatakan beliau langsung tidak diberitahu oleh plaintif samada segala kelulusan-kelulusan tersebut telahpun diperolehi ataupun tidak tetapi setakat 17 Oktober 1989 (iaitu tarikh lanjutan muktamad) kelulusan-kelulusan tersebut belum diberikan oleh pihak berkuasa yang berkenaan. Defendan berpendapat bahawa dengan demikian, Holian Holdings Berhad dan/atau plaintif telah memungkiri Fasal 6 perjanjian tersebut. Lagipun, defendan tidak menerima sebarang wang gantirugi selepas bulan Disember 1991. Oleh yang demikian, defendan mengatakan bahawa perjanjian tersebut telahpun ditamatkan.

Defendan telah meminta plaintif supaya memulangkan surat hakmilik tanah tersebut kepada defendan. Pada awal tahun 1994, plaintif telah memulangkan surat hakmilik tanah tersebut kepada defendan dan telah menyeru defendan menandatangani satu surat penamatan ("Surat Penamatan tersebut") yang bertarikh 2 Februari 1994. Surat penamatan tersebut telah ditandatangani oleh defendan bagi diri defendan dan juga bagi pihak isteri defendan.

Defendan mengatakan beliau difahamkan bahawa setelah mendapat balik surat hakmilik tanah beliau dan oleh kerana beliau telah menandatangani Surat Penamatan tersebut serta tidak menandatangani perjanjian yang baru itu dengan plaintif, segala ikatan dengan Holian Holdings Berhad dan/atau plaintif, jikalau ada, telahpun dibatalkan.

Alasan-alasan defendan untuk mengenepikan kaveat tersebut adalah berikut:-

(a) Holian Holdings Berhad tidak pernah meminta kebenaran defendan untuk menyerahhakkan (assign) kesemua manfaat dan obligasinya di bawah perjanjian tersebut kepada plaintif;

(b) Tanah defendan tersebut telah berada di tangan Holian Holdings Berhad dan kemudiannya dengan plaintif selama lebih kurang 10 tahun. Selama tempoh ini, Holian Holdings Berhad dan/atau plaintif tidak pernah memberitahu defendan setakat mana usaha untuk menjalankan pembangunan perumahan telah disempurnakan;

(c) Kemungkiran pihak plaintif mengenai fasal 6 dalam Perjanjian tersebut.

(d) Plaintif tidak berhak untuk memasukkan ataupun melanjutkan kaveat tersebut di atas tanah tersebut kerana plaintif langsung tidak mempunyai sebarang kepentingan atau hak yang sah untuk mengkaveatkan tanah defendan.

Alasan-alasan plaintif untuk melanjutkan kaveat tersebut bolehlah dibutirkan seperti berikut:

(i) Pelan untuk pembangunan perumahan yang melibatkan tanah tersebut telah diluluskan oleh pihak berkuasa;

(ii) Plaintif telah membuat bayaran gantirugi tertentu kepada defendan kerana lewat mendapat kelulusan pelan untuk pembangunan perumahan tersebut;

(iii) Defendan telah membenarkan plaintif mengambil milikan kosong tanah tersebut dan kerja-kerja tanah untuk tanah tersebut telah siap pada bulan Mac, 1992 dengan kebenaran atau keizinan defendan;

(iv) Perjanjian tersebut masih berkuatkuasa hingga hari ini.

(v) Plaintif telah melantik Encik Tan Boon Wah untuk membuat persiapan tapak ("clearing of site") untuk pembangunan pada 23 Jun 1990 dan telah siap pada 4 Februari 1991.

(vi) Pada kira-kira 20 Mac 1991 akitek plaintif iaitu Alamrunding Sdn. Bhd. telah melantik Pembinaan SP-Chai Sdn. Bhd. untuk menjalankan kerja-kerja pembinaan dan penyempurnaan isi tanah dan kerja-kerja bersangkutan ("Construction and completion of Earthfilling and Associated Works") ke atas semua lot tanah-tanah yang disenaraikan di dalam Perjanjian bertarikh 28 Februari 1984 (termasuk tanah tersebut).

(vii) Bayaran-bayaran berjumlah RM1,376,488.15 telahpun dibuat kepada Pembinaan SP-Chai Sdn. Bhd. untuk kerja-kerja tanah tersebut yang telah siap pada bulan Mac, 1992.

(viii) Projek pembangunan Fasal 1 di Mukim Cheras, Daerah Ulu Langat ("projek pembangunan tersebut") yang dijalankan oleh plaintif melibatkan tanah-tanah tersebut:

(a) 4 lot tanah kepunyaan plaintif -	34.762 ekar
(b) 26 lot tanah kepunyaan tuanpunya-tuanpunya yang terlibat dalam projek pembangunan tersebut -	160.24 ekar
Jumlah keluasan tanah untuk projek pembangunan tersebut	195.002 ekar

(ix) 22 tuanpunya tanah telah menandatangani perjanjian baru dengan plaintif dan 4 tuanpunya tanah yang belum berbuat demikian adalah seperti berikut:

Lot	Nama Tuanpunya	Luas (Ekar)
1539	Lai Kai Yin (p)	7.187
2038	Chang Nam Lai (defendan)	2.125
2253	Foong Yoke Sim (p)	2.275
3083	Wong Hon Chong	5.406
Jumlah keluasan tanah		16.993

Bayaran gantirugi hingga tahun 1993 telah dibuat kepada semua tuanpunya tanah yang telah menandatangani perjanjian baru dengan plaintif. Plaintif telah membuat peruntukan untuk membuat bayaran gantirugi kepada 4 tuanpunya tanah yang dinamakan di atas tetapi mereka (termasuk defendan) tidak menuntutnya daripada plaintif.

Perjanjian Penyerahhak bertarikh 28 Februari 1984 di antara Holian Holdings Berhad dan plaintif adalah dibuat menurut klausa 37 Perjanjian bertarikh 8 Oktober 1983 di antara Holian Holdings Berhad dan defendan.

Atas kelakuan defendan dalam memberi milikan kosong tanahnya kepada plaintif dan juga menerima gantirugi daripada plaintif, defendan adalah diestop dari mengatakan bahawa dia tidak tahu bahawa semua manfaat dan obligasi di bawah perjanjian tersebut telah diserahhak oleh Holian Holdings Berhad kepada plaintif.

(xii) Defendan tahu bahawa kerja-kerja tanah tersebut telah siap pada bulan Mac 1992. Defendan tidak pernah menulis apa-apa surat kepada plaintif untuk bertanya mengenai kedudukan perkara ini.

(xiii) Tindakan defendan untuk menarikbalik diri pada tahun ini adalah tidak adil dan/atau munasabah memandangkan bahawa plaintif telah membelanjakan banyak wang untuk menjalankan kerja-kerja tanah (termasuk tanah tersebut) dan pelan untuk pembangunan perumahan yang melibatkan tanah tersebut dan tanah-tanah lain telah diluluskan oleh pihak berkuasa.

(xiv) Adalah amat susah dan merugikan untuk plaintif membuat pelan yang baru untuk kelulusan pihak berkuasa pada masa ini akibat defendan (yang mempunyai 2.125 ekar daripada jumlah keluasan tanah sebanyak 195.002 ekar yang akan dibangunkan) menarik diri dari projek pembangunan tersebut.

Pada pendapat saya, isu tunggal dalam tindakan ini ialah samada plaintif mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan (caveatable interest) berdasarkan kepada fakta-fakta tersebut yang nampaknya tidak diperitikaikan.

S.323(1)(a) Kanun Tanah Negara memperuntukkan seperti berikut:

(1) Orang-orang dan badan yang meminta satu kaveat sendirian dimasukkan adalah-

(a) Mana-mana orang atau badan yang menuntut hakmilik, atau apa-apa kepentingan yang boleh didaftar, kepada mana-mana tanah bermilik atau mana-mana hak kepada hakmilik atau kepentingan sedemikian.

Seksyen tersebut telah dijelaskan oleh Syed Agil Barakbah, H. dalam *R.A.P. Nathan v. Haji Abdullah Rahman* [1980]] 1 MLJ 248, 251 di mana Yang Arif memutuskan bahawa (dalam bahasa asal):

Now, the whole system of caveats is founded on the principle that they exist for the protection of alleged as well as proved interests and of interests that have not yet become actual interests in land. In the case of an agreement which is valueless as a transfer or burdening instrument but is good as a contract, the contractual right may be sufficient to give a person an 'interest' in the land for the purposes of protection by restrictive entry in the register; the claim to an interest in land arising out of the contract is sufficient to make it a caveatable interest and to support a caveat (see *Inter-Continental Mining Co. Sdn. Bhd. v. Societe Des Etains De Bayas Tudjuh* [1974] 1 MLJ 145, 148.

In the present case, it is abundantly clear from the agreement executed between the plaintiff and the second defendant that apart from the plaintiff paying the major portion of the purchase price, he was also given the sole and exclusive right to develop the said lands, to sub-

divide and construct houses for sale and to share the profits with the second defendant. The agreement naturally involves the sales of houses including the land to prospective buyers and issues of documents of title which will affect the registration, endorsement or entry on the register document of title thereto. I hold in the circumstances that the plaintiff has a caveatable interest in the said land.

Fakta-fakta dalam kes *R.A.P. Nathan* di atas adalah pada keseluruhannya sama dengan fakta-fakta kes di hadapan saya. Oleh yang demikian, saya juga memutuskan bahawa berdasarkan kepada pengataan dalam afidavit-afidavit yang dihuraikan di atas, plaintif mempunyai satu kepentingan atau hak yang boleh dikaveatkan.

Disamping itu, berdasarkan kepada keterangan yang dikemukakan dalam kesemua afidavit, saya berpendapat bahawa plaintif sebagai pengkaveat (caveator) telah membuktikan bahawa plaintif mempunyai suatu tuntutan kepada kepentingan dalam hartanah yang memang telah menimbulkan satu soalan yang serius untuk dibicarakan iaitu samada perjanjian tersebut telah tamat dan setelah membuat demikian, plaintif juga telah menunjukkan bahawa atas imbangan kesesuaian, adalah lebih baik untuk memelihara *status quo* hingga perbicaraan tindakan ini dengan menegah caveatee (defendan) daripada melupuskan hartanahnya kepada pihak ketiga. Dalam keadaan ini, saya memutuskan bahawa kaveat tersebut patutlah diteruskan sehingga perbicaraan tindakan ini dibereskan. Sokongan untuk prinsip ini boleh didapati dalam kes *Eng Mee Yong & Ors. v. Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212, satu keputusan Majlis Privy yang telah diikuti oleh Abdul Malek, J. dalam *Wazuraiyah Bte. Mohamed v. Megat Najmuddin & Ors.* [1986] 2MLJ 379, 381.

Atas alasan-alasan dan analisa tersebut, permohonan defendan untuk mengepikan kaveat tersebut ditolak dengan kos.